

# **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HAK HAK KREDITOR**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Magister**

**Program Magister Ilmu Hukum**



**Oleh :**

**HIMMATUL FUAD, SH.**

**2013-02-022**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
KUDUS  
2014**

HALAMAN PERSETUJUAN

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA  
PERLINDUNGAN HAK HAK KREDITOR

Disusun Oleh :

HIMMATUL FUAD, SH.  
2013-02-022

Telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada tanggal 13 September 2014

Pembimbing Utama,



Dr. Sukresno, S.H., M.Hum

Pembimbing Pendamping



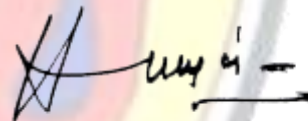
Subarkah, SH. M.Hum

Anggota Dewan Penguji I



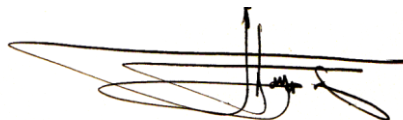
Dr. Hidayatullah, SH. M.Hum

Anggota Dewan Penguji II



Ristamadji, SH. MH

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
Untuk memperoleh gelar Magister  
Tanggal .....



Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Himmatul Fuad. SH

N I M : 2013-02-022

Alamat : Kelurahan Purwosari RT 05, RW. 02 Kecamatan Kota  
Kabupaten Kudus

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Kudus, Oktober 2014

Yang membuat pernyataan

Materai  
6000

Himmatul Fuad. SH

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, atas RidhoNya telah berkenan melimpahkan rahmatNya, sehingga tercapailah keinginan penulis untuk menyusun sebuah Tesis yang berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hak Hak Kreditor”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memenuhi gelar Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH. M.Hum selaku Ketua Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Sukresno, SH.M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Subarkah, SH, M.Hum selaku pembimbing pendamping yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun dengan baik.
4. Ketua Pengadilan Negeri Kudus yang telah memberi ijin survey kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Kudus.
5. Semua staff pegawai atau Karyawan Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus

Demikian pula tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dengan memberikan data guna penyusunan Tesis ini. Dengan rasa tulus ikhlas harapan penulis tidak lain semoga amal kebajikan beliau akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Apabila Tesis ini ada hal-hal yang kurang berkenan dihati para pembaca, oleh karenanya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan maklum adanya.

Kudus, Oktober 2014

Penulis

Himmatul Fuad, SH



## ABSTRACT

Execution Mortgage As Safeguard Rights of Creditors. In this thesis the issues to be addressed, namely, how the execution of the guarantee rights as a protection of the rights of creditors and whether the Law No. 4 of 1996 on security rights over the land and objects relating to the land, has been able to protect the rights of creditors, then do a legal analysis of the primary legal materials and secondary legal materials relating to the problems studied.

This research is included in the descriptive type of research with juridical approach to view the complete empirical research problems derived from primary data and secondary data. Data collection was done by field studies (interviews) and literature study, the data were analyzed qualitatively and presented in descriptive form.

The results of this thesis research is known that, in the Mortgage Act gives legal protection equal to all parties involved in the loading Mortgage namely, Creditors, Debtors and a third party, but in practice much needed legal protection is for the benefit of creditors who want funds loaned back according to the agreement after the Debtor's breach of contract or due to certain reasons the debtor can not repay their debts. Execution Mortgage Deed basing on Grosse Recognition Certificate Mortgage Debt and the District Court is one way that can provide legal protection to creditors, to overcome existing constraints. Mortgage execution can be carried out by selling all or part of the assets of the Debtor that is a guarantee through the auction, and the auction proceeds will partially or fully be taken to pay off debts to creditors after deducting the cost of execution and the cost of the auction.

***Keywords : execution of rights liability and creditors protection***

## **ABSTRAK**

Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Perlindungan Hak Hak Kreditor. Dalam tesis ini permasalahan yang akan dibahas yaitu, bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai upaya perlindungan terhadap hak-hak kreditor dan apakah Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sudah mampu melindungi hak-hak kreditor, kemudian melakukan analisis hukum terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Jenis penelitian ini adalah termasuk dalam tipe penelitian deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis empiris untuk melihat secara lengkap permasalahan penelitian yang bersumber dari data primer dan data sekunder sebagai data pendukung. Pengambilan data dilakukan dengan cara studi lapangan (wawancara) dan studi kepustakaan, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

Hasil penelitian tesis ini diketahui bahwa, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberi perlindungan hukum yang seimbang kepada semua pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan yaitu, Kreditor, Debitor dan pihak ketiga, tetapi dalam praktik perlindungan hukum yang sangat diperlukan adalah untuk kepentingan Kreditor yang menghendaki dana yang dipinjamkan kembali sesuai perjanjian setelah Debitor cidera janji atau karena alasan-alasan tertentu Debitor tidak bisa melunasi hutangnya. Eksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan pada Grosse Akta Pengakuan Utang dan Sertifikat Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri merupakan salah satu cara yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada Kreditor, dengan mengatasi kendala-kendala yang ada. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan Debitor yang merupakan jaminan melalui lelang, dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada Kreditor setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang.

***Kata kunci: Pelaksanaan Eksekusi hak tanggungan dan perlindungan kreditor***

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS) .....	v
ABSTRAK (DALAM BAHAS INDONESIA) .....	vi
DAFTAR ISI .....	vii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Kerangka Pemikiran .....	13
1. Kerangka Konseptual .....	13
a. Hukum Acara Perdata .....	16
b. Bank .....	18
c. Jenis Bank .....	20
d. Perjanjian Perbankan .....	23
e. Asas Asas Perbankan .....	25
f. Eksekusi .....	27

1. Pengertian Eksekusi .....	27
2. Eksekusi Hak Tanggungan .....	29
3. Jenis Jenis Eksekusi .....	30
4. Asas Eksekusi .....	31
2. Kerangka Teoritis .....	33
F. Metode Penelitian .....	38
1. Pendekatan Masalah .....	38
2. Spesifikasi Penelitian .....	38
3. Populasi dan Penentuan Sampel .....	39
4. Metode Pengumpulan Data .....	40
5. Metode Analisis Data .....	42
G. Sistematika Penulisan .....	43
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>45</b>
A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit .....	45
1. Pengertian Kredit .....	42
2. Jaminan Kredit .....	46
3. Jenis Jenis Kredit .....	46
4. Undur Unsur Kredit .....	50
5. Asas Asas Dalam Kredit .....	51
6. Dasae Hukum Perjanjian Kredit .....	52
7. Penyelesaian Kredit Bermasalah .....	55



B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit .....	59
1. Tinjauan Hak Tanggungan .....	59
2. Objek Hak Tanggungan .....	60
3. Subjek Hak Tanggungan .....	63
4. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan .....	65
5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	75
A. Hasil Penelitian .....	75
1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai .....	
Upaya Perlindungan Terhadap Hak Hak Kreditor .....	75
a. Proses Pengikatan Kredit Dengan Jaminan .....	
Hak Tanggungan .....	76
b. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Hak tanggungan .....	79
c. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan .....	81
d. Pengikatan Hak Tanggungan Pada PT Bank Rakyat .....	
Indonesia .....	82
e. Penetapan Perintah Pengosongan dan Penyerahan Nomor .....	
07/Pdt.Eks/2011/PN.Kds dan 10/Pdt.Eks/2011/PN.Kds .....	84
1. Pengajuan Eksekusi Oleh PT Bank Rakyat Indonesia .....	
(Persero) Cabang Kudus .....	84
2. Prosedur Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan .....	97

2. Peran Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 .....	
tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda .....	
benda yang berkaitan dengan tanah Dalam Melindungi	
Kreditor .....	97
B. Pembahasan .....	104
BAB IV PENUTUP .....	113
A. Kesimpulan .....	113
B. Saran .....	115
Daftar Pustaka	
Lampiran-Lampiran	

